



Til medlemmene i
Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND SERVICEKONTOR

I henhold til Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontors vedtekter § 4 innkalles det til ordinært landsmøte torsdag 10. september 2020 klokken 10.00. På grunn av koronasituasjonen og smittevernbestemmelsene avholdes årets landsmøte digitalt.

Delegatene fra den enkelte lokalforening samles lokalt, men styret i NEF sitter i et studio i Oslo. Landsmøtet «streames» til NEFs lukkede medlemssider Min NEF på www.nef.no og alle medlemmer har anledning til å følge forhandlingene der.

Til behandling foreligger:

1. Årsberetning fra styret for perioden 2018 - 2020
2. Årsregnskap for 2018 og 2019
3. Styrets forslag om å innlemme NEF Servicekontor i NEF
4. Revidert budsjett 2020 for NEF Servicekontor
5. Valg av styre for NEF Servicekontor regnskapsåret 2020

Oslo, den 27. august 2020
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Kurt F. Buck
Styreleder

Carl O. Geving
Adm.dir.

Årsberetning for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor for styreperioden 2018 - 2020



1. Styret og dets virksomhet

Etter landsmøtet i Bergen den 24. mai 2018 har styret bestått av:

Styreleder: Kurt F. Buck, Bergen
Nestleder: Randi H. Hollingen, Molde
Styremedlem: Erlenn S. Ingebrigtsen, Trondheim

Varamedlemmer: Ingvild Aas, Oslo
Trine Dahl, Lørenskog
Brede Sørnum, Hamar

Revisor: RSM Norge AS

I perioden er styremøter i Servicekontoret avholdt samtidig med styremøtene i NEF, totalt 22 styremøter.

Styret har behandlet det som hører inn under Servicekontorets funksjoner som blant annet regnskap og budsjett.

Sekretariatet i NEF har vært sekretær for Servicekontorets styre i perioden. Administrerende direktør Carl O. Geving og organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl har deltatt i møtene.

2. Sekretariatet og dets virksomhet

Servicekontorets hovedoppgave er i henhold til vedtektenes § 1:

”å gi medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund informasjon av interesse for å fremme medlemmenes faglige kvalifikasjoner, foreta undersøkelser og utredning av spørsmål av felles interesse for medlemmene, samt løse andre oppgaver av faglig og forretningsmessig art, herunder felles reklametiltak.”

2.1 Personalet

NEFs sekretariat, felles med sekretariatet for NEF Servicekontor, har hatt følgende ansatte:

Administrerende direktør (jurist)
Kommunikasjonssjef
Salgs- og markedssjef
Organisasjonssjef (eiendomsmegler/dipl.øk.)
Fagsjef (advokat)

Carl O. Geving
Svein Strømnes
Kine Morud Aarum (fra 18.06.2018)
Elisabet Gusgaard Dahl
Nina Fodstad Skumsrud

Juridisk rådgiver (advokat)	Katerin Marie Lind-Klev
Juridisk rådgiver (advokatfullmektig)	Nina Hauge (fra 01.04.2019)
Forbrukerrådgiver i bolighandelen (advokat)	Linda Klock (til 31.12.2019)
Administrasjonssekretær	Mette Hagtvedt
Administrasjonssekretær	Marianne Robøle Ellefsen
Administrasjonssekretær	Sissel Haugen (til 31.12.2019)

Økonomifunksjonen i NEF ble fra 01.05.2017 satt ut til Saga Regnskap på Hønefoss.

2.2 Øvrige sekretariatsfunksjoner

Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor er også sekretariat for:

2.2.1 Forum for Næringsmeglere (FFN)

Sekretariatet ved juridisk rådgiver Katerin Lind-Klev er sekretær for forumet. Saga Regnskap på Hønefoss fører forumets regnskap.

2.2.2 Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE)

Advokat Lena R. Drønnesund har siden 1. april 2019 hatt rollen som sekretariatsleder. Hun overtok stillingen etter Nina Hauge som gikk inn i stillingen som juridisk rådgiver i NEF. Saga Regnskap på Hønefoss fører nemndas regnskap.

2.2.3 Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening OAEF)

Sekretariatet ved organisasjonssjef Elisabet Gusgaard Dahl har i perioden fungert som sekretær for Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening. Saga Regnskap på Hønefoss fører foreningens regnskap.

2.2.4 Øvrige lokalforeninger

Sekretariatet krever inn lokalforeningskontingent for alle 10 lokalforeningene i NEF og bistår forøvrig i det løpende arbeidet i lokalforeningene.

Sekretariatsfunksjonene skjer i henhold til avtale og på forretningsmessige vilkår.

Se forøvrig nærmere om disse sekretariatsfunksjonene i Norges Eiendomsmeglerforbunds årsberetning.

3. Revisor

Styret i NEF Servicekontor fikk på landsmøtet 2016 enstemmige fullmakt til å igangsette en prosess, hente inn anbud på revisortjenester og eventuelt engasjere ny revisor for NEF Servicekontor. Prosessen har resultert i at NEF Servicekontor fra og med 2018 har hatt RSM Norge AS ved partner/statsautorisert revisor Trine Angell-Hansen som sin revisor.

4. Økonomi

Regnskapet for 2018 ble gjort opp med et årsresultat (underskudd) på kr 448.463,- mot et budsjett i balanse. Eigenkapitalen per 31.12.2018 var kr 12.212.588,-.

Regnskapet for 2019 er gjort opp med et årsresultat (overskudd) på kr 653.727,- mot et budsjett i underskudd på kr 445.000,-. Eigenkapitalen pr 31.12.201 var kr 12.770.058,-.

Det vises for øvrig til vedlagte regnskaper for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor.

5. Spesielle forhold

5.1 Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontors styre

I styret i NEF sitter også representantene i Servicekontorets styre. Ofte er temaene for styremøtene i Servicekontoret også tema for styremøter i NEF. Beslutningsprosessen i Servicekontoret har derfor vanligvis tatt mindre tid og det har ikke vært nødvendig med separate styremøter.

5.2 Norges Eiendomsmeglerforbunds årsberetning 2018-2020

Det vises for øvrig til NEFs årsberetning for perioden. Denne går nærmere inn på de enkelte aktiviteter og sekretariatsfunksjoner som har blitt utført av Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor i perioden.

6. Avslutning

Det har i perioden vært stor aktivitet og blitt stilt store krav til innsats fra tillitsvalgte, sekretariatet m.fl. Det har vært vist stort engasjement og god arbeidsinnsats til beste for Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor og dets medlemmer.

Oslo, 27. august 2020

Styret i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

(Sign.)
Kurt F. Buck
Styreleder

(Sign.)
Randi H. Hollingen

(Sign.)
Erlenn S. Ingebrigtsen

(Sign.)
Carl O. Geving, Adm.dir.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

RESULTAT

	Noter	Resultat	Budsjett	Avvik	Resultat
	2018	2018	2018	2018	2017
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Serviceavgift		6 208 760	6 160 000	48 760	6 193 655
Honorar juridisk bistand		1 178 225	1 300 000	-121 775	1 194 452
Kurs- og konferanseinntekter	13	10 182 656	9 750 000	432 656	10 635 400
Salgsinntekter	9	592 905	700 000	-107 095	810 199
Annonseinntekter	14	1 190 040	1 300 000	-109 960	1 214 741
Fordeling av felleskostnader	1	2 451 832	2 560 000	-108 168	3 038 749
Diverse inntekter	14	40 410	100 000	-59 590	52 470
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 844 829	21 870 000	-25 172	23 139 667
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Varekostnad	12	352 757	180 000	-172 757	164 440
Lønnskostnader, inkl. bilg.gj.	2	11 618 176	12 000 000	381 824	12 481 205
Husleie, strøm mv.		1 828 288	1 960 000	131 712	1 811 950
Kurs- og konferanseutgifter	13	3 884 563	3 600 000	-284 563	3 332 666
IT- og datakostnader		992 104	850 000	-142 104	594 018
Honorar konsulent, regnskap m.v	3	982 362	900 000	-82 362	1 140 798
Møte-/reisekostnader		349 337	300 000	-49 337	297 935
Medlemsfremmende tiltak		-	300 000	300 000	419 118
NEF Ung		50 000	50 000	-	-
Eiendomsmegleren, markedsføring m.m.	14	629 565	650 000	20 435	673 407
Avskrivninger	7	296 529	280 000	-16 529	260 342
Andre driftskostnader	5	1 181 319	1 000 000	-181 319	1 199 839
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 165 001	22 070 000	-95 001	22 375 718
DRIFTSRESULTAT		-320 173	-200 000	-120 173	763 949
Finansposter	8	-128 291	200 000	-328 291	909 498
RESULTAT		-448 463	0	-448 464	1 673 447
Disponering					
Overføres til fri egenkapital					1 073 447
Dekkes av fri egenkapital		-230 963			
Overføres til egenkapital med selvpålagt restriksjon					600 000
Dekkes av egenkapital med selvpålagt restriksjon		-217 500			
Sum disponering		-448 463			1 673 447

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

BALANSE

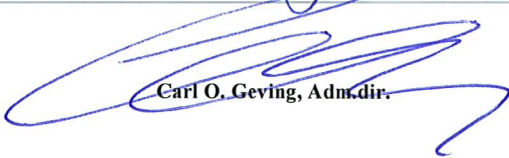
<u>EIENDELER</u>	Noter	31.12.2018	31.12.2017
<u>Anleggsmidler</u>			
Immaterielle eiendeler	7	412 235	533 386
Inventar / utstyr	7	273 189	354 616
Depositum		572 420	571 848
Aksjer og andeler	4	8 884 790	4 463 508
Annen finansiell plassering	4	-	4 693 145
Sum anleggsmidler		10 142 635	10 616 503
<u>Omløpsmidler</u>			
Varelager		49 120	145 431
Kundefordringer	16	2 275 933	1 827 682
Mellomregnskap	10	-	-
Annen kortsiktig fordring	11	1 878 360	1 241 610
Bankkontoer	6	2 868 056	3 421 903
Sum omløpsmidler		7 071 469	6 636 626
SUM EIENDELER		17 214 104	17 253 129
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1.1.		12 005 951	10 932 505
Egenkapital med selvpålagt restriksjon		437 600	655 100
Årets resultat		-230 963	1 073 447
Sum egenkapital	15	12 212 587	12 661 051
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		1 235 554	1 329 147
Mellomregnskap	10	454 441	1 388 603
Skyldig offentlige avgifter		1 111 514	634 570
Skyldig ferielønn		925 816	1 026 380
Annen kortsiktig gjeld	11	1 274 191	213 378
Sum kortsiktig gjeld		5 001 516	4 592 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 214 104	17 253 129

Oslo, 22.05.2019


Kurt F. Buck, styreleder


Randi H. Hollingen


Erlenn S. Ingebrigtsen


Carl O. Geving, Adm.dir.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

Noter til årsregnskap 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er gjort opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i samsvar med god regnskapsskikk. NEF Servicekontor er en underorganisasjon av Norges Eiendomsmeglerforbund, men avlegger separat regnskap. NEF Servicekontor har i regnskapsåret 2018 endret oppstillingen av resultatregnskapet, for at det skal gi en mer helhetlig forståelse. I tillegg har man endret praksis for å avsette for fremtidige kostnader i resultatet, til å vise disse avsetningene som egenkapital med selvpålagt restriksjon. Balansen for 2017 er som følge av dette omarbeidet, samt at resultatet for 2017 er forbedret med tidligere avsetning på kr 600 000.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt. Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenesten leveres. Eiendeler og gjeld er klassifisert som kortsiktige poster i den grad de forfaller innen ett år etter tidspunktet for regnskapsavslutningen. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler er oppført til opprinnelig anskaffelseskost etter fradrag for avskrivninger.

Verdipapirer vurderes etter virkelig verdi på balansedagen og urealisert gevinst/tap resultatføres. Utbytte inntektsføres når det mottas. Renteinntekter og gevinster inntektsføres når de tilordnes.

NEF Servicekontor er ikke skattepliktig.

Note 1) Forretningsførerhonorar

	2018	2017
Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening	200 000	200 000
Forum for Næringsmeglere	150 000	150 000
Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester	2 007 082	2 612 349
Lokalforeninger	94 750	76 400
Sum	2 451 832	3 038 749

Note 2) Lønnskostnader

	2018	2017
Lønn og feriepenger	9 633 708	9 933 747
Arbeidsgiveravgift	1 468 196	1 609 383
Bilgodtgjørelse	13 671	8 403
Refusjon sykepenger	-61 281	-102 778
Pensjonskostnader	563 882	1 032 450
Sum kostnader	11 618 176	12 481 205

Det var pr 31.12. 11 ansatte som utgjorde totalt 10,5 årsverk.

Daglig leder har i 2018 blitt avlønnet med kr 1 650 228, samt mottatt andre godtgjørelser på kr 13 590.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2018.

Obligatorisk tjenestepensjon

Forbundet er pliktig til å tegne avtale om obligatorisk tjenestepensjon, og har tegnet slik avtale som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3) Honorar

Det er kostnadsført revisjonshonorar for 2018 med kr 75 325, i tillegg honorar for øvrig bistand på kr 12 298.

Det er kostnadsført honorar til regnskapsfører for 2018 med kr 631 000.

Note 4) Plassering frie midler

	2018	2017
Kostpris aksjer og andeler	8 121 079	3 749 454
Markedsverdi 31.12	8 884 789	4 463 508
Urealisert gevinst / tap	763 710	714 054

	2018	2017
DNB Garantikonto	-	3 650 000
Akkumulert avkastning	-	1 043 145
Verdi 31.12	-	4 693 145

Note 5) Andre driftskostnader

	2018	2017
Presseklipp	64 241	64 530
Kontingent til andre organisasjoner	33 648	51 159
Kursutgifter ansatte	56 364	16 136
Porto og telefon	316 080	299 399
Tilskudd for arr. BI	22 500	12 500
Gaver	35 832	33 823
Tap på fordringer	44 656	20 775
Diverse kontorkostnader	607 999	701 516
Sum kostnader	1 181 319	1 199 839

Note 6) Bundne midler

Av forbundets bankinnskudd på totalt kr 2 868 056, er kr 394 284 bundet på skattetrekkkonto, og kr 284 848 står på konti øremerket lokalforeninger.

Note 7) Driftsmidler

	Inventar	Utstyr	Im. eiendel
Bokført verdi 01.01	50 154	304 461	533 386
Tilgang	-	35 655	58 297
Avskrivningsgrunnlag	50 154	340 116	591 683
Avskrivning	-15 046	-102 035	-179 448
Bokført verdi 31.12	35 108	238 081	412 235
Avskrivning	30% / 3 år	30% / 3 år	30% / 3 år

Note 8) Finansposter**Finansinntekter**

	2018	2017
Renteinntekter	9 248	4 067
Avkastning garantikonto	5 255	195 422
Endring markedsverdi investeringer	47 927	587 280
Inntekt aksjer	-	174 280
Sum finansinntekter	62 430	961 049

Finanskostnader

	2018	2017
Rentekostnader	2 621	16 351
Bankgebyr	15 550	14 690
Endring markedsverdi investeringer	172 550	-
Omkostninger Norcap	-	20 511
Sum finanskostnader	190 721	51 552
Sum finansposter	-128 291	909 498

Note 9) Salgsinntekter

	2018	2017
MNEF pluss	40 000	60 000
Ekspedisjonsgebyr	29	2 588
Salg blanketter	85 800	110 400
Salg håndbøker	163 586	260 318
Ref. porto salg	24 154	27 700
Reklameartikler	4 198	751
Bergsåker inntekt	10 000	10 000
Salg kompendier	262 205	330 817
Diverse salgsinntekt	2 933	7 626
Sum inntekter	592 905	810 199

Note 10) Mellomværende

	2018	2017
Mellomværende NEF	43 181	-317 798
Mellomværende OAEF	-6 740	-224 118
Mellomværende RFE	-	691 734
Mellomværende FFN	133 152	597 542
Mellomværende lokalforeninger	284 848	641 242
Sum	454 441	1 388 603

Note 11) Andre kortsiktige poster**Annen kortsiktig fordring**

	2018	2017
Avregning felleskostnad, ikke fakturert	994 123	647 349
Opptjent, ikke fakturert inntekt	28 000	-
Fordring Bergsåker	-	1 869
Forskuddsbetalt kostnad	856 237	592 392
Sum kortsiktig fordring	1 878 360	1 241 610

Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Påløpt kostnad	258 323	213 378
Forskuddsfakturert inntekt	988 244	-
Gjeld kunder	23 625	-
Gjeld ansatte	3 998	-
Sum kortsiktig gjeld	1 274 191	213 378

Note 12) Varekostnad

	2018	2017
Blanketter	-	21 688
Reklameartikler	38 275	-
Håndbøker	273 333	86 475
Lærebøker / kompendier	41 149	56 278
Sum varekostnader	352 757	164 440

Note 13) Kurs og konferanser

	2018	Budsjett	2017
Kursinntekt	9 253 156	8 750 000	9 565 750
Utstillerstand	929 500	1 000 000	1 069 650
Sum inntekter	10 182 656	9 750 000	10 635 400
Leie kurslokaler	1 912 566	3 100 000	2 063 593
Refusjon kursutgifter lokalforeninger	23 100		15 900
Honorar foredragsholdere	1 022 741		688 401
Kursmaterieill	12 750		22 110
Diverse kostnader, gavekort mv.	265 570		-
Kostnader vårkonferanse	647 836	500 000	542 661
Sum kostnader	3 884 563	3 600 000	3 332 666
Overskudd kursaktivitet	6 298 094	6 150 000	7 302 735

Note 14) "Eiendomsmegleren"

	2018	2017
Annonseinntekter	680 886	748 666
Abonnement	40 410	52 470
Sum inntekter	721 296	801 136
Trykking, utsendelse med mer	556 352	519 717
Sum kostnader	556 352	519 717
Overskudd Eiendomsmegleren	164 944	281 419

Journalisthonorarer og egenproduksjon er ikke tatt med

Note 15) Egenkapital

	Fri egenkapital	Egenkapital med restriksjoner	Sum
Egenkapital 1.1	12 005 951	655 100	12 661 051
Årets resultat	-230 963	-217 500	-448 463
Egenkapital 31.12	11 774 987	437 600	12 212 587

Forbundet har tidligere år lagt restriksjoner på deler av overskudd. Pr 31.12 gjenstår følgende beløp med restriksjoner:

	2018	2017
Honorarer	55 100	55 100
IT- og datakostnader	182 500	300 000
Medlemsfremmende tiltak	100 000	100 000
Vårkonferanse / landsmøte	-	100 000
Markedsføring	100 000	100 000
Sum avsetning for påløpte kostnader	437 600	655 100

Note 16) Samlefakturering for tilhørende forbund/foreninger

NEF Servicekontor har påtatt seg utfakturering av kontingent for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund.

NEF Servicekontor står som fordringshaver og står for juridisk oppfølging og innkreving av alle krav på vegne av lokalforeningene.

Risikoen for tap ved at et krav ikke kan inndrives, ligger på tjenesteleverandøren.

Av balanseførte kundefordringer anslås ca 2/3 å gjelde krav hvor NEF Servicekontor har risiko for tap, og 1/3 å gjelde krav hvor annen tjenesteleverandør har risiko for tap.

Fakturert tjeneste	Tjenesteleverandør / inntektsmottaker
NEF kontingent	Norges Eiendomsmeglerforbund
Bidrag humanitært fond	Norges Eiendomsmeglerforbund
Serviceavgift	NEF Servicekontor
Lokalforeningsavgift	Geografisk lokalforening

Til landsmøtet i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo

Pb 1312 Vika, 0112 Oslo

Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 448 463. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av organisasjonen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av organisasjonens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2019
RSM Norge AS



Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

RESULTAT

	Noter	Resultat	Budsjett	Avvik	Resultat
	2019	2019	2019	2019	2018
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Serviceavgift		5 924 636	6 160 000	-235 364	6 208 760
Honorar juridisk bistand		1 188 071	1 300 000	-111 929	1 178 225
Kurs- og konferanseinntekter	13	11 225 163	8 850 000	2 375 163	10 182 656
Salgsinntekter	9	538 222	1 000 000	-461 778	592 905
Annonseinntekter	14	1 163 497	1 400 000	-236 503	1 190 040
Fordeling av felleskostnader	1	2 013 750	2 120 000	-106 250	2 451 832
Diverse inntekter	14	97 166	800 000	-702 834	40 410
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 150 506	21 630 000	520 506	21 844 829
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Varekostnad	12	304 292	180 000	-124 292	352 757
Lønnskostnader, inkl. bilg.gj.	2	11 010 311	11 750 000	739 690	11 618 176
Husleie, strøm mv.		1 807 719	2 040 000	232 281	1 828 288
Kurs- og konferanseutgifter	13	4 182 835	3 850 000	-332 835	3 884 563
IT- og datakostnader		1 179 066	1 100 000	-79 066	992 104
Honorar konsulent, regnskap m.v	3	1 482 315	1 000 000	-482 315	982 362
Møte-/reisekostnader		382 587	350 000	-32 587	349 337
NEF Ung		50 000	50 000	-	50 000
Eiendomsmegleren, markedsføring m.m.	14	631 350	650 000	18 650	629 565
Avskrivninger	7	165 840	280 000	114 160	296 529
Andre driftskostnader	5	1 287 911	1 025 000	-262 911	1 181 319
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 484 226	22 275 000	-209 226	22 165 001
DRIFTSRESULTAT		-333 720	-645 000	311 280	-320 173
Finansposter	8	987 447	200 000	787 447	-128 291
RESULTAT		653 727	-445 000	1 098 727	-448 463
Disponering					
Overføres til fri egenkapital		653 727			
Dekkes av fri egenkapital		96 257			-230 963
Dekkes av egenkapital med selvpålagt restriksjon		-96 257			-217 500
Sum disponering		653 727			-448 463

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

BALANSE

<u>EIENDELER</u>	Noter	31.12.2019	31.12.2018
<u>Anleggsmidler</u>			
Immaterielle eiendeler	7	327 416	412 235
Inventar / utstyr	7	311 040	273 189
Deposittum		192 000	572 420
Aksjer og andeler	4	9 648 802	8 884 790
Sum anleggsmidler		10 479 258	10 142 635
<u>Omløpsmidler</u>			
Varelager		29 541	49 120
Kundefordringer	16	1 301 780	2 275 933
Mellomregnskap fordring	10	1 254 949	-
Annen kortsiktig fordring	11	1 580 379	1 878 360
Bankkontoer	6	3 683 683	2 868 056
Sum omløpsmidler		7 850 332	7 071 469
SUM EIENDELER		18 329 590	17 214 104
 EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1.1.		11 774 988	12 005 951
Egenkapital med selvpålagt restriksjon		341 343	437 600
Årets resultat		653 727	-230 963
Sum egenkapital	15	12 770 058	12 212 588
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		866 039	1 235 554
Mellomregnskap gjeld	10	1 073 212	454 441
Skyldig offentlige avgifter		1 408 001	1 111 514
Skyldig ferielønn		981 641	925 816
Annen kortsiktig gjeld	11	1 230 639	1 274 191
Sum kortsiktig gjeld		5 559 533	5 001 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 329 591	17 214 104

Oslo, 25.03.2020

(Sign.)
Kurt F. Buck, styreleder

(Sign.)
Randi H. Hollingen, nestleder

(Sign.)
Erlenn S. Ingebrigtsen

(Sign.)
Carl O. Geving, Adm.dir.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

Noter til årsregnskap 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er gjort opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og i samsvar med god regnskapsskikk. NEF Servicekontor er en underorganisasjon av Norges Eiendomsmeglerforbund, men avlegger separat regnskap.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt. Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenesten leveres. Eiendeler og gjeld er klassifisert som kortsiktige poster i den grad de forfaller innen ett år etter tidspunktet for regnskapsavslutningen. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler er oppført til opprinnelig anskaffelseskost etter fradrag for avskrivninger.

Verdipapirer vurderes etter virkelig verdi på balansedagen og urealisert gevinst/tap resultatføres. Utbytte inntektsføres når det mottas. Renteinntekter og gevinster inntektsføres når de tilordnes.

NEF Servicekontor er ikke skattepliktig.

Note 1) Forretningsførerhonorar

	2019	2018
Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening	200 000	200 000
Forum for Næringsmeglere	150 000	150 000
Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester	1 571 000	2 007 082
Lokalforeninger	92 750	94 750
Sum	2 013 750	2 451 832

Note 2) Lønnskostnader

	2019	2018
Lønn og feriepenger	9 090 044	9 633 708
Arbeidsgiveravgift	1 391 717	1 468 196
Bilgodtgjørelse	10 272	13 671
Refusjon sykepenger	-189 105	-61 281
Pensjonskostnader	707 382	563 882
Sum kostnader	11 010 311	11 618 176

Det var pr 31.12. 11 ansatte som utgjorde totalt 10,5 årsverk.

Daglig leder har i 2018 blitt avlønnet med kr 1 686 119, samt mottatt andre godtgjørelser på kr 7 131.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2019.

Obligatorisk tjenstepensjon

Forbundet er pliktig til å tegne avtale om obligatorisk tjenstepensjon, og har tegnet slik avtale som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR
Noter til årsregnskap 2019

Note 3) Honorar

Det er kostnadsført revisjonshonorar for 2019 med kr 75 324, i tillegg honorar for øvrig bistand på kr 51 025.

Det er kostnadsført honorar til regnskapsfører for 2019 med kr 637 767.

Det er kostnadsført konsulenthonorar for analysebistand med kr 455.770. Tidligere ble dette utført internt og ble kostnadsført som lønnskostnad.

Note 4) Plassering frie midler

	2019	2018
Kostpris aksjer og andeler	9 154 794	8 121 079
Markedsverdi 31.12	9 648 802	8 884 789
Urealisert gevinst / tap	494 008	763 710

Note 5) Andre driftskostnader

	2019	2018
Presseklipp	66 289	64 241
Kontingent til andre organisasjoner	31 865	33 648
Kursutgifter ansatte	30 600	56 364
Porto og telefon	243 316	316 080
Tilskudd for arr. BI	12 500	22 500
Gaver	43 424	35 832
Tap på fordringer	79 623	44 656
Diverse kontorkostnader	780 295	607 999
Sum kostnader	1 287 911	1 181 319

Note 6) Bundne midler

Av forbundets bankinnskudd på totalt kr 3 683 683, er kr 458 086 bundet på skattetrekkskonto, og kr 761 560 står på konti øremerket lokalforeninger.

Note 7) Driftsmidler

	Inventar	Utstyr	Im. eiendel
Bokført verdi 01.01	35 108	238 081	412 235
Avgang	-35 108		-250 462
Tilgang	127 663	19 990	256 789
Avskrivningsgrunnlag	127 663	258 071	418 561
Avskrivning	-2 128	-72 567	-91 146
Bokført verdi 31.12	125 535	185 504	327 416
Avskrivning	30% / 3 år	30% / 3 år	30% / 3 år

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

Noter til årsregnskap 2019

Note 8) Finansposter

Finansinntekter	2019	2018
Renteinntekter	136 955	9 248
Avkastning garantikonto	-	5 255
Endring markedsverdi investeringer	872 937	47 927
Sum finansinntekter	1 009 892	62 430
Finanskostnader	2019	2018
Rentekostnader	5 907	2 621
Bankgebyr	16 538	15 550
Endring markedsverdi investeringer	-	172 550
Sum finanskostnader	22 445	190 721
Sum finansposter	987 447	-128 291

Note 9) Salgsinntekter

	2019	2018
MNEF pluss	54 000	40 000
Ekspedisjonsgebyr	2 400	29
Salg blanketter	67 200	85 800
Salg håndbøker	165 910	163 586
Ref. porto salg	17 233	24 154
Reklameartikler	8 282	4 198
Bergsåker inntekt	10 000	10 000
Salg kompendier	204 153	262 205
Diverse salgsinntekt	9 044	2 933
Sum inntekter	538 223	592 905

Note 10) Mellomværende

	2019	2018
Mellomværende fordring	4 949	6 740
Mellomværende OAEF	1 250 000	-
Mellomværende RFE	1 254 949	6 740
Sum		
Mellomværende gjeld	2019	2018
Mellomværende NEF	51 618	43 181
Mellomværende FFN	113 284	133 152
Mellomværende lokalforeninger	908 310	284 848
Sum	1 073 212	461 181

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR

Noter til årsregnskap 2019

Note 11) Andre kortsiktige poster

Annen kortsiktig fordring	2019	2018
Avregning felleskostnad, ikke fakturert	571 000	994 123
Opptjent, ikke fakturert inntekt	-	28 000
Depositum Parkveien 55	572 707	-
Forskuddsbetalt kostnad	436 672	856 237
Sum kortsiktig fordring	1 580 379	1 878 360

Annen kortsiktig gjeld	2019	2018
Påløpt kostnad	347 623	258 323
Forskuddsfakturert inntekt	754 000	988 244
Gjeld kunder	-	23 625
Gjeld ansatte	129 016	3 998
Sum kortsiktig gjeld	1 230 639	1 274 191

Note 12) Varekostnad	2019	2018
Beholdningendring varelager	19 578	150 310
Reklameartikler	12 705	38 275
Håndbøker	177 688	123 023
Lærebøker / kompendier	94 320	41 149
Sum varekostnader	304 292	352 757

Note 13) Kurs og konferanser	2019	Budsjett	2018
Kursinntekt	10 036 179	8 850 000	9 253 156
Utstillerstand	1 188 984	1 000 000	929 500
Sum inntekter	11 225 163	9 850 000	10 182 656
Leie kurslokaler	2 291 286	3 350 000	1 912 566
Refusjon kursutgifter lokalforeninger	49 700		23 100
Honorar foredragsholdere	1 076 070		1 022 741
Kursmateriell	15 907		12 750
Diverse kostnader, gavekort mv.	373 908		265 570
Kostnader vårkonferanse	375 965	500 000	647 836
Sum kostnader	4 182 835	3 850 000	3 884 563
Overskudd kursaktivitet	7 042 327	6 000 000	6 298 094

Note 14) Eiendomsmegleren, markedsføring, m.m.	2019	2018
Annonseinntekter Eiendomsmegleren	745 607	680 886
Abonnement Eiendomsmegleren	30 950	40 410
Profilplass	298 640	308 154
Andre annonseinntekter	185 466	201 000
Sum inntekter	1 260 663	1 230 450
Trykking, utsendelse med mer Eiendomsmegleren	575 456	556 352
Reklamekostnad	55 893	73 213
Sum kostnader	631 349	629 565
Overskudd Eiendomsmegleren	201 101	164 944

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUNDS SERVICEKONTOR
Noter til årsregnskap 2019

Note 15) Egenkapital

	Fri egenkapital	Egenkapital med restriksjoner	Sum
Egenkapital 1.1	11 774 987	437 600	12 212 587
Årets resultat	653 727	-96 257	557 470
Egenkapital 31.12	12 428 714	341 343	12 770 057

Forbundet har tidligere år lagt restriksjoner på deler av overskudd. Pr 31.12 gjenstår følgende beløp med restriksjoner:

	2019	2018
Honorarer	55 100	55 100
IT- og datakostnader	130 000	182 500
Medlemsfremmende tiltak	56 243	100 000
Vårkonferanse / landsmøte	-	-
Markedsføring	100 000	100 000
Sum avsetning for påløpte kostnader	341 343	437 600

Note 16) Samlefakturerings for tilhørende forbund/foreninger

NEF Servicekontor har påtatt seg utfakturering av kontingent for lokalforeninger tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund.

NEF Servicekontor står som fordringshaver og står for juridisk oppfølging og innkreving av alle krav på vegne av lokalforeningene.

Risikoen for tap ved at et krav ikke kan inndrives, ligger på tjenesteleverandøren.

Av balanseførte kundefordringer anslås ca 2/3 å gjelde krav hvor NEF Servicekontor har risiko for tap, og 1/3 å gjelde krav hvor annen tjenesteleverandør har risiko for tap.

Fakturert tjeneste	Tjenesteleverandør / inntektsmottaker
NEF kontingent	Norges Eiendomsmeglerforbund
Bidrag humanitært fond	Norges Eiendomsmeglerforbund
Serviceavgift	NEF Servicekontor
Lokalforeningsavgift	Geografisk lokalforening

Note 17) Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser

Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor sitt styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Forbundet er, som

nær alle næringsdrivende, rammet av utbruddet. Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor vil etter styrets vurdering

bli påvirket ved risiko for tapte inntekter på kurs m.m. samt mulig tap på fordringer i en periode medlemmer og

samarbeidspartnere vil kunne ha reduserte inntekter. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke

mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser dette utbruddet vil ha for forbundets økonomiske stilling. Hvordan

utbruddet vil påvirke forutsetningen om fortsatt drift vil avhengig hvor langvarig situasjonen vil være, hvilke tiltak

myndighetene vil iverksette, og hvordan de nevnte risikoen faktisk vil påvirke forbundet. Basert på situasjonen og den

informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunktet, mener imidlertid styret det er forsvarlig å legge

forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Til landsmøtet i Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo

Pb 1312 Vika, 0112 Oslo

Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 653 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av organisasjonen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av organisasjonens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2020
RSM Norge AS



Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor

Sak 3: Styrets forslag om å innlemme NEF Servicekontor i NEF

Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor – en del av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

Organiseringen av NEF som to enheter med servicekontoret som en underenhet av NEF, hvor det føres to separate regnskap, har to valgte styrever, avholder to landsmøter osv. er tidkrevende og kostnadsdrivende. I og med at NEF kun har ett org.nr. med servicekontoret som en underenhet, betyr det at regnskapene må føres i hvert sitt regnskapssystem da man ikke kan føre to separate regnskap på samme org.nr. Det er ønskelig å effektivisere driften og oppnå store besparelser ved å innlemme servicekontoret i NEF, slik at det i fremtiden kun føres ett regnskap, velges ett styre og avholdes ett årsmøte. Det vil være en stor forenkling å slå sammen regnskapene, og det vil være lettere å kommunisere en enhetlig kontingent til medlemmene.

Servicekontoret ble besluttet etablert på NEFs generalforsamling i Sandefjord 3. mai 1975. Bakgrunnen for opprettelsen var behovet for bedre å ivareta medlemmenes interesser på flere områder. I begynnelsen hadde servicekontoret egne lokaler i etasjen over NEF sine lokaler i Prinsensgate 21 i Oslo. Styret i Servicekontoret jobbet for å få servicekontoret godkjent, slik at serviceavgiften kunne utgiftsføres på det enkelte medlem. Servicekontorets viktigste oppgaver var å gi medlemmene oppdatert informasjon for å fremme medlemmenes faglige kvalifikasjoner. Videre ble det foretatt utredninger av spørsmål av interesse for medlemmene, felles reklametiltak, herunder produksjon av salgsbrosjyrer, jakkemerker, bordflagg etc. med forbundets logo. Servicekontoret sto for utsendelse av informasjon til medlemmene gjennom månedlige informasjonsskriv, produksjon av Eiendomsmegleren, NEFs Håndbok, blankettsamlinger m.v. Det ble også forhandlet med forsikringsselskap for best mulig vilkår for medlemmenes garantiforsikringspremie. I 1981 flyttet servicekontoret inn i nye lokaler sammen med NEF og Eiendomsmeglerskolen, og siden den gang har NEF og NEF Servicekontor hatt felles sekretariat.

Serviceavgiftens størrelse fastsettes år for år av landsmøtet. Tidligere ble denne beregnet utfra størrelsen på omsetningen på det enkelte eiendomsmeglerkontor, og det var faglig leder på kontoret som betalte denne på vegne av virksomheten. Servicekontoret ble registrert som en underenhet av NEF i Enhetsregisteret, og ble i sin tid godkjent som en serviceorganisasjon for å få skattemessig fradrag for serviceavgiften.

Etter hvert som strukturen i bransjen har endret seg er det færre og færre som eier sitt eget eiendomsmeglerkontor. Parallelt har NEFs rolle og oppgaver utviklet seg og beregningsmetoden for serviceavgiften endret seg. Gjennom årene har serviceavgiften blitt vesentlig redusert, og utlignes nå på samtlige medlemmer. Serviceavgiften rettes ikke lenger til faglig leder ved et kontor, men til det enkelte medlem.

Styret og administrasjonen i NEF har innhentet grundige uttalelser både fra jurister og revisorer for å kvalitetssikre en beslutning om å innlemme servicekontoret i NEF. Med bakgrunn i den ulovfestede foreningsretten har vi fått veiledning for hvordan dette bør gjøres. For medlemmene vil en slik sammenslåing ikke ha noen praktisk eller økonomisk betydning.

De senere år har NEF fakturert medlemmene ved en samlefaktura hvor medlemskontingent og serviceavgift har hver sin linje i fakturaen. I praksis er serviceavgiften i realiteten en del av medlemskontingenten. Siden medlemmene ikke lenger mottar noen form for varer og tjenester

utover hva som ordinært ligger i medlemskapet, er det tale om en avgiftsfri medlemskontingent uavhengig av en oppdeling i medlemskontingent og serviceavgift. Etter skattereglene foreligger det ikke rett til skattemessig fradrag for medlemskontingent. For serviceavgift foreligger det kun rett til skattemessig fradrag dersom serviceavgiften dekker kostnader som ville vært fradragsberettiget dersom medlemmene tok på seg kostnadene direkte (f.eks. støttesystem, regnskapstjenester, mv). Da vår serviceavgift ikke dekker slike fradragsberettigede kostnader er det i realiteten tale om en ikke-fradragsberettiget medlemskontingent også for serviceavgiften.

Arbeidsgivere som dekker/refunderer medlemskontingenten for sine ansatte vil få full fradragsrett, når de lønnsinnberetter dekningen av den private fordel den ansatte mottar.

Styret ber landsmøtet om å vedta en sammenslutning av NEF Servicekontor og NEF, hvor servicekontorets virksomhet fortsetter uendret i NEF.

NEFs lover og NEF Servicekontors vedtekter er sammenfallende på de fleste punkter, og etter en slik sammenslutning vil kun NEFs lover bli videreført.

Vedtak fattes med 2/3 flertall.

Det vil med en slik beslutning på Landsmøtet fra og med 2021 kun bli ført ett samlet regnskap for NEF, det velges ett styre og avholdes ett landsmøte annethvert år fra og med 2022.

Et samlet budsjettforslag for NEF for 2021 og 2022 legges frem til behandling under landsmøtet i NEF.

Revidert budsjett Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor 2020

	Noter	Vedtatt budsjett 2020	Rev.Budsjett 2020	Regnskap 2019
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>				
Serviceavgift		6 160 000	6 000 000	5 924 636
Honorar juridisk bistand		1 300 000	1 050 000	1 188 071
Kursinntekter og konferanser		9 950 000	6 500 000	11 225 163
Salgsinntekter		700 000	400 000	538 222
Annonseinntekter		1 500 000	750 000	1 163 497
Fordeling av felleskostnader		2 150 000	1 950 000	2 013 750
Diverse inntekter		100 000	1 030 000	97 166
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 860 000	17 680 000	22 150 505
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>				
Varekostnad		180 000	200 000	304 292
Lønnskostnader, inkl. bilg.gj.		12 040 000	9 300 000	11 010 311
Husleie, strøm mv.		2 130 000	1 380 000	1 807 719
Kurs- og konferanseutgifter		3 900 000	3 100 000	4 182 835
IT- og datakostnader		1 200 000	900 000	1 179 066
Honorar konsulent, regnskap m.v		1 100 000	1 200 000	1 482 315
Møte-/reisekostnader		400 000	300 000	382 587
Eiendomsmegleren, markedsføring m.m.		700 000	350 000	631 350
Avskrivninger		280 000	350 000	165 840
Andre driftskostnader		1 050 000	1 127 500	1 337 911
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 980 000	18 207 500	22 484 226
DRIFTSRESULTAT		-1 120 000	-527 500	- 333 720
Finansposter		200 000	-300 000	987 447
RESULTAT		-920 000	-827 500	653 727

Ved inngangen til 2020 har NEF har gjort store organisatoriske endringer i virksomheten. Antall årsverk er redusert, administrasjonen har flyttet til nye rimeligere co-working lokaler og driften er effektivisert og digitalisert for å spare kostnader og bedre tjenestene til medlemmene.

Revidert budsjett for NEF Servicekontor 2020 er basert på de erfaringer vi har per i dag med korona. Inntekter fra kurs, konferanser og tjenester har falt kraftig i 2020 som følge av korona. Parallelt har NEF i en periode permittert ansatte og kuttet kraftig i driftskostnader for å sikre forbundets økonomiske interesser. Koronasituasjonen er fortsatt uavklart, men det budsjetteres med et årsresultat noe bedre enn vedtatt i 2018.

Sak 5: Valg av styre for NEF Servicekontor regnskapsåret 2020

Styret forutsetter her at landsmøtet vedtar en innlemming av NEF Servicekontor i NEF, men dette vil først få virkning fra 2021. For å avslutte årsregnskapet for NEF Servicekontor 2020 i henhold til vedtatt revidert budsjett må det velges et styre for dette året. Revisor er RSM Norge AS.

Valg av styre i NEF Servicekontor for 2020:

Det følger av NEF Servicekontors vedtekter § 5 at det på landsmøtet skal velges et styre bestående av styreleder, nestleder og 1 styremedlem samt 3 varamedlemmer.

Tradisjonelt er det de samme styremedlemmene som sitter i NEF-styret og i NEF Servicekontors styre, kun med færre medlemmer i servicekontorets styre. Dette er praktisk og effektivt og det har ikke vært avholdt adskilte styremøter de senere år.

Styreleder, nestleder og første valgte styremedlem i NEF bekler tilsvarende roller i NEF Servicekontors styre. De tre øvrige styremedlemmene i NEF er vararepresentanter til styret i NEF Servicekontor i nominert rekkefølge.

Valget av styre for NEF Servicekontor gjelder kun for en begrenset periode (regnskapsåret 2020) til årsregnskap for 2020 er avlagt i forhold til vedtatt revidert budsjett.

Styret ber landsmøtet om å vedta at de som under landsmøtet i NEF velges som styremedlemmer i NEF får tilsvarende roller i NEF Servicekontor for regnskapsåret 2020.

Landsmøtet vedtar således at den som velges som styreleder for NEF 2020 - 2022 også blir styreleder i NEF Servicekontor for 2020, nestleder og første valgte styremedlem i NEF tilsvarende. Øvrige tre som velges som styremedlemmer i NEF blir vararepresentanter til styret i NEF Servicekontor for 2020.